

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1237/2012**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 13.11.2012

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Ri / Gm - 1357  
 Verfasser/-in: Herr Dr. Richter

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. GI 03/03 "Europaviertel" 1. Änderung**

**hier: Satzungsbeschluss**

**- Antrag des Magistrats vom 13.11.2012 -**

**Antrag:**

- „1. Die im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfsoffenlegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von der Öffentlichkeit sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB von Trägern öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden gemäß § § 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
  
2. Der Bebauungsplan (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird beschlossen.
  
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

## **Begründung:**

### Anlass der Planänderung

Der Aufbau des Gewerbegebietes "Europaviertel" (ehem. Steubenkaserne) erfolgte als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB im Zusammenwirken mit dem Bebauungsplan G 3/03 "Steubenkaserne" (rechtskräftig seit 25.01.1995). Nachdem die Erschließung und Besiedlung des Gewerbegebietes weitgehend vollzogen und die Entwicklungssatzung aufgehoben ist, dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Sicherung der städtebaulichen Ordnung bei der weiteren Entwicklung dieses Gewerbegebietes.

Im Europaviertel hat sich zwischenzeitlich eine gemischte Struktur aus unterschiedlichen Gewerbebranchen und Betriebsgrößen herausgebildet. Einen großen Anteil bei der Ansiedlung bzw. Neugründung nehmen wissenschaftlich-technologisch hoch spezialisierte Unternehmen ein, vielfach Kleinunternehmen mit hochqualifizierter Mitarbeiterschaft. Diese Entwicklungsrichtung und die Weiterführung der besonderen gestalterischen Charakteristik sollen auch künftig diesen Standort prägen. Diese seitens der Stadt begrüßte und unterstützte Branchenentwicklung im Europaviertel war in den früheren Planungen nicht deutlich in den Mittelpunkt gestellt, vielmehr waren die eingesetzten planerischen Instrumente auf eine schnelle Realisierung der Konversionsmaßnahme mit der Ansiedlung von Großbetrieben ausgerichtet. Dementsprechend zeigt auch der Bebauungsplan GI 3/03 "Steubenkaserne" nur eine begrenzte Regelungstiefe für die städtebauliche Entwicklung von Gewerbegebieten mit einer hohen Anzahl kleinerer und hochspezialisierter Betriebe. Bei der Weiterentwicklung des Gebietes und für die Vermarktung der noch vorhandenen Gewerbegrundstücke wird die künftige städtebauliche Ordnung gezielter auf die entstandene, durch die bereits angesiedelten Betriebe geprägte Situation und Nachbarschaft ausgerichtet.

Im Zuge der Änderung erfolgt - soweit erforderlich - eine Anpassung an die aktuellen planungsrechtlichen Standards, d. h. an den aktuellen Stand der als Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmenden Inhalte.

### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Das Europaviertel (Gelände der ehem. Steubenkaserne) liegt im Stadtwald im Osten des Giessener Stadtgebietes, nördlich der B 457 Licher Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans G 3/03 "Steubenkaserne" (rechtskräftig seit 25.01.1995) umfasst ca. 59,66 ha; die 1. Änderung erstreckt sich über seinen gesamten Geltungsbereich A. Die Geltungsbereiche B, C und D mit den Standorten für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht in die Änderung einbezogen.

### Planungsziele

Mit der 1. Änderung erfolgt die Umbenennung von "Steubenkaserne" in "Europaviertel". Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden stärker auf die innerhalb des Gebietes tatsächlich entstandene Branchen- und Betriebsstruktur sowie deren Erfordernisse für die Entwicklung der städtebaulichen Ordnung ausgerichtet. Darüber hinaus dienen die präzisierten Festsetzungen dazu, die wenigen noch verfügbaren Grundstücke gezielter zu präzisieren und vermarkten zu können und nicht erwünschte Nutzungen zu vermeiden.

Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplans GI 03/03 "Steubenkaserne" sind insbesondere:

- die Ausrichtung der Festsetzungen auf die sich im Gebiet eingestellte Struktur, an das Branchenspektrum und die Betriebsgrößen sowie die damit verbundenen Ansprüche an bauliche Nutzungen, Nachbarschaft und Gestaltung,
- die Steuerung der stabilen gewerblichen Weiterentwicklung im Gebiet, z. B. auch durch Zulassung bzw. Ausschluss spezieller Nutzungen,
- die Vorbeugung vor möglichen gegenseitigen Störungen der Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 und innerhalb dieser Teilbereiche,
- die Anpassung an die aktuellen bauplanungsrechtlichen Instrumente zur Präzisierung der Steuerungswirkungen des Bebauungsplans für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung,
- die Anpassung an die sich eingestellte Situation nach Abschluss der Ordnungsmaßnahmen, der Erschließung und Bepflanzung.

### Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung wurde am 24.03.2011 gefasst, die Bekanntmachung erfolgte am 26.03.2011. Zur Sicherung der Planung wurde ebenfalls eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Planbereich beschlossen.

Das Änderungsverfahren ist als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB und ohne Umweltprüfung durchgeführt, da mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Umfang der mit dem Projekt Europaviertel verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bleibt ebenfalls unverändert. Die Planänderung dient nicht der Vorbereitung zusätzlicher Baumaßnahmen.

Nach der Bekanntmachung am 29.02.2012 wurde die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde entsprechend §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Zeitraum vom 12.03.2012 bis 12.04.2012 durchgeführt.

### Ergebnis der Offenlegung und Trägerbeteiligung

Im Rahmen der Entwurfs-offenlegung gingen keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein.

Insgesamt 102 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben, wovon 40 schriftliche Stellungnahmen (teilweise für mehrere Stellen) zum Bebauungsplanentwurf abgegeben haben. Davon wurden 10 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen der Abwägungsprüfung unterzogen. Das Prüfergebnis ist in der Anlage 1 dokumentiert. Die Anregungen und sonstigen Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes so weit wie möglich und erforderlich berücksichtigt. Die daraus resultierenden Änderungen der Satzungsvorlage gegenüber der Entwurfsfassung sind ausschließlich redaktioneller Art und dienen der Klarstellung von Sachverhalten und Formulierungen. Aus diesen Anregungen ergaben sich keine Veränderungen in Planzeichnung und Festsetzungen.

Nach dem Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen zur Offenlegung und dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan mit Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Prüfergebnis zu den Anregungen und Hinweisen
2. Bebauungsplan GI 03/03. „Europaviertel 1. Änderung“
3. Begründung

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift